

Umowa partycypacyjna

zawarta w dniu w Rybniku, pomiędzy:

1. **Towarzystwem Budownictwa Społecznego „Twój Dom” sp. z o.o.** w Rybniku, ul. gen. Hallera 10, 44-200 Rybnik, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Gliwicach w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS 0000899615 o numerze NIP: 6423227990 REGON: 388044710, reprezentowanym przez, zwanym dalej „TBS”

a

2.
.....
.....
zwanym dalej „Partycypantem”,
zwanymi dalej łącznie „Stronami”
o następującej treści:

Z uwagi na fakt, iż:

1. TBS realizuje budowę lokali mieszkalnych na wynajem, w standardzie podstawowym, zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U.2019.2195 t.j. z dnia 2019.11.13),
2. Partycypant zainteresowany jest uczestnictwem w kosztach budowy, a następnie zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach inwestycji prowadzonej przez TBS,
3. Strony zawierają niniejszą umowę w celu ustalenia wzajemnych praw i obowiązków stron wynikających z wniesienia partycypacji przez Partycypanta.

§1 [przedmiot umowy]

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest ustalenie zasad i warunków partycypowania przez Partycypanta w kosztach budowy lokalu mieszkalnego w ramach inwestycji realizowanej przez TBS w Rybniku przy ulicy [dalej- inwestycja budowlana].
2. TBS oświadcza, że:
 - a. posiada tytuł prawny do nieruchomości położonej w Rybniku przy ulicy,
 - b. posiada pozwolenie na budowę, wydane decyzją Prezydenta Miasta Rybnika z dnia r. nr, przeniesione na TBS decyzją Prezydenta Miasta Rybnika z dnia r. nr,
 - c. uzyskał finansowanie zwrotne z Banku Gospodarstwa Krajowego na realizację inwestycji budowlanej.
3. Zakończenie realizacji inwestycji budowlanej planowane jest do dnia r.

§2 [lokal]

1. W związku z partycypowaniem w kosztach budowy lokalu mieszkalnego przez Partycypanta, TBS zobowiązuje się do zawarcia z Partycypantem umowy najmu lokalu mieszkalnego, oznaczonego numerem, o powierzchni użytkowej m², znajdującego się w budynku w Rybniku przy ulicy, wybudowanym w ramach inwestycji budowanej [dalej- lokal].
2. Faktyczna wielkość powierzchni lokalu zostanie określona w umowie najmu w oparciu o dokonane pomiary powykonawcze.

§3 [kwota partycypacji]

1. TBS określa koszt budowy 1m² powierzchni użytkowej lokalu na kwotę zł brutto, zgodnie z aktualnym na dzień złożenia wniosku obwieszczeniem Wojewody Śląskiego o wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.
2. Partycypant zobowiązuje się do uczestnictwa w kosztach budowy lokalu mieszkalnego poprzez zapłatę partycypacji w, co stanowi% kosztów budowy lokalu, obliczanego według wzoru określonego w „Regulaminie najmu lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Twój Dom” sp. z o.o. w Rybniku.
3. Zapłata partycypacji nastąpi w terminie do dnia, na rachunek bankowy TBS prowadzony przez o numerze
W tytule przelewu należy wpisać numer wniosku.
4. Za termin zapłaty uznaje się datę zaksięgowania środków na rachunku bankowym TBS.
5. W przypadku niedokonania zapłaty partycypacji w terminie określonym powyżej, TBS wyznaczy Partycypantowi dodatkowy, termin zapłaty, pod rygorem wypowiedzenia umowy zgodnie z §6 ust. 2 umowy i pozostawieniem wniosku o zawarcie umowy najmu bez rozpoznania, zgodnie z §37 Regulaminu.

§4 [uprawnienie Partycypant]

1. W związku z partycypowaniem w kosztach budowy lokalu mieszkalnego Partycypant nabywa prawo do zawarcia umowy najmu lokalu.
2. Zawarcie umowy najmu nastąpi zgodnie z Regulaminem Najmu Lokali Mieszkalnych Znajdujących się w Zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Twój Dom” sp. z o.o. w Rybniku, stanowiącym załącznik nr 1 do umowy oraz na warunkach opisanych w art. 30 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa społecznego.
3. Termin zawarcia umowy najmu wyznacza TBS. W przypadku nie zawarcia przez Partycypanta umowy najmu z przyczyn leżących po stronie Partycypanta w terminie wyznaczonym przez TBS, Partycypant traci uprawnienie do zawarcia umowy najmu, a niniejsza umowa, z zastrzeżeniem ust. 4 poniżej, ulega rozwiązaniu.
4. W przypadku braku zawarcia umowy najmu z przyczyn leżących po stronie Partycypanta, Partycypant zobowiązany jest do zapłaty na rzecz TBS kwoty odpowiadającej wysokości miesięcznego czynszu najmu i opłat za ten lokal, począwszy od dnia, w którym umowa najmu

miała zostać zawarta do dnia zawarcia przez TBS umowy najmu z innym najemcą, lecz nie dłużej niż przez okres 3 miesięcy.

§5 [zwrot partycypacji]

1. Kwota partycypacji podlega zwrotowi w przypadku:
 - a. nie zawarcia umowy najmu lokalu w terminie wyznaczonym przez TBS,
 - b. zakończenia najmu i opróżnienia lokalu,
2. Zwrot kwoty partycypacji na rzecz Partycypanta nastąpi nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia terminu w jakim miała zostać zawarta umowa lub od daty opróżnienia lokalu.
3. Kwota zwracanej partycypacji zostanie ustalona zgodnie z treścią art. 29a ust. 3 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa społecznego.

§6 [wypowiedzenie]

1. TBS jest uprawnione do wypowiedzenia niniejszej umowy w przypadku zaistnienia niezależnych od TBS przyczyn uniemożliwiających rozpoczęcie lub kontynuowanie inwestycji budowlanej.
2. Wypowiedzenie nastąpi z zachowaniem 14- dniowego terminu wypowiedzenia.
3. W przypadku wypowiedzenia umowy przez TBS, zapłacona przez Partycypanta kwota partycypacji podlega zwrotowi na rzecz Partycypanta w wysokości odpowiadającej kwocie wpłaconej, powiększonej o odsetki naliczane przez Bank Gospodarstwa Krajowego od środków na bieżącym rachunku bankowym. Zwrot nastąpi w terminie 14 dni od daty rozwiązania umowy.

§7 [prawo potrącenia]

TBS przysługuje prawo potrącenia przysługujących mu wobec Partycypanta wierzytelności wynikających z zawartej z Partycypantem umowy najmu lokalu, w tym w szczególności zaległości z tytułu czynszu i opłat.

§8 [zakaz cesji]

Partycypant nie może przenieść praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz jakiegokolwiek podmiotu.

§9 [postanowienia końcowe]

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową odpowiednie zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (z późniejszymi zmianami), a także inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
2. Zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności.

3. Partycypant oświadcza, iż zapoznał się z treścią „Regulaminu najmu lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Twój Dom” sp. z o.o., który to regulamin stanowi integralną część umowy.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
5. Sądem właściwym dla rozstrzygania sporów mogących powstać na tle wykonania umowy jest sąd rzeczowo oraz miejscowo właściwy dla TBS.